

建築物の確認・許可等

建築基準法及び関係法令に基づき、個々の建築物について安全・防災・衛生などの面から一定の規制を行うとともに、都市計画で定められた土地利用計画に即した建築規制を行うことにより、秩序ある都市の形成に取り組んでいます。

■ 建築物の確認

建築物を建築しようとする場合、建築主は、事前に、その建築計画が建築基準法を始めとする建築基準関係規定に適合しているか否かの審査を受ける必要があります。

審査の結果、建築計画が適法であれば、確認済証が交付され、工事に着手することができます。

工事が完了した場合には、完了検査申請書を提出して完了検査を受け、検査の結果、法令等に適合している場合には、検査済証が交付されます。また、一定の高さ以上の建築物など、構造計算適合性判定や中間検査票が必要となるものがあります。

■ 違反建築物の取締り

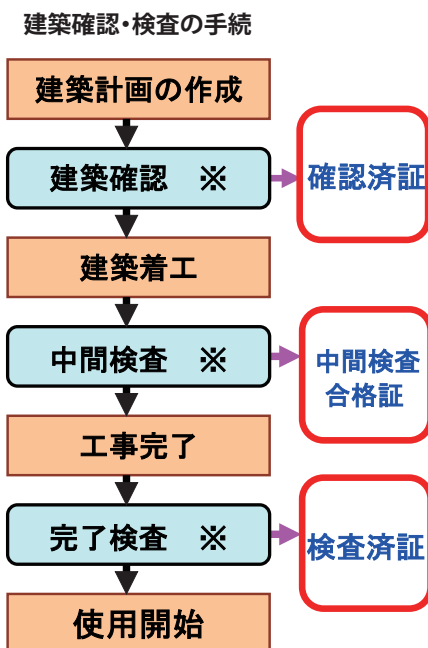
違反建築物の取締りは、①住民からの通報、②建築監視員等担当職員のパトロール、③官公署からの連絡等により摘発しています。違反是正を効果的に進めるため、現地調査による違反建築物の早期発見、早期是正に努めています。

また、毎年10月に違反建築一斉パトロールを実施し、違反建築物の摘発及び是正並びに違反建築防止の啓発を行っています。

■ 建築物の許可等

建築基準法には、用途地域ごとに定められた用途以外の建築物は建築することができないなど、建築物の用途や形態についての制限があります。

しかし、周辺の安全や環境などに支障を及ぼさないための一定の条件を満たすことにより、例外的に、許可による制限の解除や認定による制限の緩和を受け、建築が認められる場合があります。



※建築主事又は指定確認検査機関が実施

大規模ビルにおける
完了検査



建築紛争の予防・調整

■ 建築紛争の予防と調整

中高層建築物の建築に伴う建築主と近隣住民との紛争の予防や迅速な解決のため、条例に基づく標識設置や建築紛争の相談、あっせんを行っています。

また、東京都建築紛争調停委員会では調停を行っています。

■ 建設工事の請負契約に関する紛争の解決

建設工事の請負契約に関する当事者間の紛争を解決するため、東京都建設工事紛争審査会によるあっせん・調停・仲裁を行っています。

■ 東京都建築審査会

建築基準法上の許可に対する同意や、審査請求（建築確認など行政処分に関する不服申立て）に対する裁決などを行うため、東京都建築審査会を設置しています。

建築物等の安全化

■ 建築物を建てる時

建築基準法は、建築物の敷地や構造等について最低限の基準を定めていますが、都では建築安全条例により、大都市東京の特性に応じて、安全上、防火上などの規制を、更にきめ細かく定めています。これまでも、繁華街での雑居ビル火災や自動回転ドアの事故を契機とした改正、シェアハウスなど多様な住まい方の増加に伴う国の法改正を踏まえた改正を適宜行うなど、建築物の安全性の向上に取り組んでおり、今後とも都民の生命、健康、財産を守り、安全で安心なまちづくりを進めていきます。

■ 建築物の維持管理

デパートや病院、ホテルなどの不特定多数の人が利用する特殊建築物等は、適切に維持管理されていないと、火災などの災害が起こったときに大惨事になるおそれがあります。

また、人が日常利用するエレベーターなどの事故は人命を損なうことになりかねません。このような事故等を未然に防ぐため、建築基準法に基づき、これらの所有者・管理者は、専門の技術者に建築物の構造や建築設備等を定期的に調査・検査させて、その結果を所管の行政庁に報告しています。報告を受けた各行政庁では、必要に応じて、改善を求める指導等を行うことにより、建築物の安全性の確保に努めています。



建設業の許可等

建設業に関すること

建設業法に基づき、都知事に係る建設業の許可、建設業者の経営事項の審査、法令違反者に対する指導監督や、住宅瑕疵担保履行法に基づく建設業者からの資力確保措置状況の届出の受理などを行っています。

建築士に関すること

建築士法に基づく都知事登録の二級・木造建築士及び建築士事務所の指導・監督、二級・木造建築士試験に関する事務、建築基準適合判定資格者に関する経由事務等を行っています。

開発許可・宅地造成等の許可等

開発許可

都市計画法に基づく制度で、一定規模以上の開発行為（建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更）を行う際には許可が必要となります。市街化区域では 500㎡以上の土地について、市街化調整区域では一定の条件に当てはまるものの開発行為が対象です。また、非線引き都市計画区域（都市計画区域の中で市街化区域又は市街化調整区域に指定されていない区域）では 0.3ha 以上、都市計画区域外では 1 ha 以上を対象として、開発行為の許可等を行っています。

東京都開発審査会

都市計画法に基づき、審査請求（開発許可などの行政処分に関する不服申立て）に対する裁決や、市街化調整区域における開発行為の審議などを行うため、東京都開発審査会を設置しています。

盛土規制法の運用

熱海市で発生した土石流災害を踏まえ、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、盛土等を行う土地の用途（宅地、森林、農地等）やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）」が令和 5 年（2023 年）5 月に施行されました。

東京都は、令和 6 年（2024 年）7 月 31 日に盛土規制法に基づく規制区域を指定し、新制度の運用を開始しました。盛土規制法に基づく規制区域内で一定規模以上の盛土等を行う際には、工事着手前に許可を受け、工事中に中間検査、工事後に完了検査を受ける必要があり、このための許可等の事務を行っています。この区域内の土地所有者等は、自己の土地を常時安全な状態に維持する努力義務を負います。

また、人工衛星データや都民投稿ツールを活用した不適正盛土の監視を行うとともに、警視庁などの関係機関と連携し、実効性の高い盛土対策を進めています。

建築物における液状化対策

液状化の可能性や具体的な対策について、都民等への普及啓発を図るため、「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」において、「液状化による建物被害に備えるための手引」や地形図、柱状図などを含む資料を公開しています。

また、令和 6 年（2024 年）4 月から、戸建て住宅等の液状化対策の推進に取り組む区市町村への支援を開始し、同年 11 月には、ハウスメーカー等の民間事業者等が参加するコンソーシアムを立ち上げ、更なる普及啓発活動を進めています。

東京都建築安全マネジメント計画

都は、建築規制の実効性や建築物の安全性を確保することを目的として、平成 23 年（2011 年）に「東京都建築安全マネジメント計画」を策定し、建築確認検査等の的確な実施、建築物の適切な維持保全や安全性の向上、事故の未然防止等の施策に取り組んできました。

令和 3 年（2021 年）3 月には、近年の共同住宅における工事監理の不徹底等による違反事案の発生や新型コロナウイルス感染症を契機とした社会状況の変化、デジタル化の急速な進展などに伴う新たな課題を踏まえ、計画を改定し、行政運営の効率化と都民サービスの向上を図りつつ、建築物の安全性の確保に向けた取組を計画的かつ総合的に推進しています。

東京都建築安全条例

都は、建築基準法に基づき東京都建築安全条例を制定し、敷地と道路の関係、がけ、防災構造、特殊建築物（学校、共同住宅、劇場等）等に関する制限を付加しています。

これまで、建築基準法令の改正や事故等に対応して建築安全条例を改正してきており、平成 30 年（2018 年）には、大規模かつ狭小な住戸からなる長屋について、居住者の円滑な避難を確保する等の観点から敷地内の通路幅に係る規制を見直すなど、建築物の安全性の確保を図ってきました。

直近では、既存建築物の用途変更の円滑化や建築技術の進展等に対応し、また、近年の建築基準法改正にも対応するため、令和 7 年（2025 年）3 月に建築安全条例を改正しました。

建築行政におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

都は、デジタルを活用した効率的で利便性の高い行政サービスを提供するため、デジタルトランスフォーメーションを推進しており、建築行政においても手続のデジタル化を進めています。

建築物の安全性を確保する上で重要な手続である建築確認については、一連の手続全体をオンラインでカバーできる電子申請システムの運用を令和 6 年（2024 年）3 月から開始しています。また、民間の指定確認検査機関や区市も含めた関係者の統一的な取組を促していきます。

建築計画概要書の閲覧等については、窓口を設置する端末やオンラインで電子データ化した概要書等の閲覧を可能とするシステムの運用を令和 6 年（2024 年）3 月から開始しています。

特定建築物や建築設備・昇降機等の定期報告についても、関係団体と連携して、デジタル化の取組を進めています。定期報告概要書の閲覧については、窓口を設置する端末やオンラインで閲覧が可能となるシステムの運用を令和 6 年（2024 年）3 月から開始しています。

建設業法に基づく建設業許可や経営事項審査については、国が構築した電子申請システムによる電子申請の受付を令和 5 年（2023 年）10 月に開始し、オンラインで手続が可能となっています。